



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 / Stadtplanung

Vorlagen-Nummer

54/05

1

Sitzungsvorlage

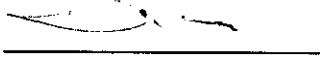
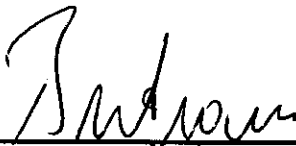
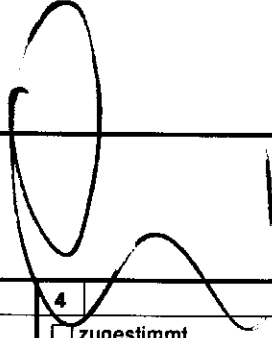
Datum: 17.02.2005

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	24.02.2005	
2.				
3.				
4.				

6. Änderung des Bebauungsplanes 6 - Krankenhaus - hier: Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes E6 - Krankenhaus - (Anlage 2) mit der Begründung (Anlage 3) wird zum Zweck der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften  	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 8.12.2004 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes E6 - Krankenhaus - beschlossen. Inhalt der Planänderung ist die Umgestaltung der Rathausresidenz an der Grabenstraße. Durch einen Verzicht auf die Passage und die Veränderung der Baugrenze im Erdgeschoss soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Ladenflächen an die heutigen, veränderten Anforderungen an die Vermietbarkeit anzupassen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt. Daher konnte auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Als nächsten Schritt im Bauleitplanverfahren empfiehlt die Verwaltung nun den Entwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplanes E6 - Krankenhaus - zum Zwecke der öffentlichen Auslegung zu beschließen.

Haushaltsrechtliche Betrachtung:

Durch die Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes E6 - Krankenhaus - werden der Stadt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Anlagen:

















1. Übersicht zur Lage des Bebauungsplanes
2. Bebauungsplanentwurf
3. Begründung zum Bebauungsplan

BEBAUUNGSPLAN E 6 / 6.ÄND. - KRANKENHAUS - ÜBERSICHT





Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung
 -  Mischgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 -  Geschosflächenzahl
 -  Grundflächenzahl
 -  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 -  geschlossene Bauweise
- 4. Verkehrsflächen
 -  Baulinie
 -  Baugrenze
 -  Strassenverkehrsflächen
 -  Strassenbegrenzungslinie
 -  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 -  Fußgängerbereich
- 5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
 -  Erhaltung: Bäume
- 6. Sonstige Planzeichen
 -  Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 -  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 -  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Geschoszahl)

BEBAUUNGSPLAN E6 / 6.Änd.
 - KRANKENHAUS -
 ohne Maßstab Stand 02/05

ANLAGE 2

Stadt Eschweiler

Bebauungsplan E 6

- Krankenhaus -

6. Änderung

Begründung

gemäß § 2 a BauGB
und § 9 (8) BauGB

Stand 09/02/2004

1.	PLANUNGSANLASS	2
2.	PLANUNGSVORGABEN	2
2.1	Geltungsbereich	2
2.2	Planungsrechtliche Situation	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	3
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	3
5.	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	3
5.1	Art der baulichen Nutzung	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen,	3
5.3	Verkehrliche Erschließung	4
5.4	Ver- und Entsorgung	4
5.5	Einzelbäume	4
6.	UMWELTBELANGE	4
6.1	Altlasten	4
7.	DURCHFÜHRUNG UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
8.	STÄDTEBAULICHE DATEN	5

1. Planungsanlass

Für die Entwicklung des Mittelzentrums Eschweiler ist das Leitbild der „Einkaufsstadt Eschweiler“ von hoher Bedeutung. Daher verfolgt die Stadt das Ziel attraktive Geschäftslagen zu entwickeln, die die gesamte Bandbreite von Einzelhandelsformen auf konzentrierten und aufgewerteten Standorten anbieten. Von besonderer Bedeutung für die „Einkaufsstadt“ ist dabei die Innenstadt mit den Fußgängerzonen und der Vielfalt an Einzelhandelsbetrieben. Jedoch stehen dort oftmals die kleinteilige Parzellenstruktur und die komplizierten Eigentümergeverhältnisse der Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden Ladenflächen entgegen. Im Bereich der Grabenstraße bietet sich nun an, auf konkrete Nachfrage hin im Gebäude der „Rathaus-Residenz“ die Ladenflächen zu erweitern, um dort Einzelhandelsbetriebe mit einem größeren Flächenbedarf in der Fußgängerzone anzusiedeln.

2. Planungsvorgaben

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte von Eschweiler, nördlich der Hospitalgasse und westlich der Grabenstraße angrenzend an das Gelände des St.-Antonius-Hospitals und ist ca. 2440 m² groß. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 6 – Krankenhaus -, der seit dem 02.10.1966 rechtsverbindlich ist. Die Abgrenzung des Plangebietes der nun vorliegenden 6. Änderung umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung (vom 01.01.1982) mit den Flurstücken Gemarkung Eschweiler, Flur 27, Flurstücksnummer 416, 417 und 418.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Der rechtsgültige Bebauungsplan (5. Änderung zum Bebauungsplan E 6 – Krankenhaus-, rechtsverbindlich seit 01.01.1982) weist für das Grundstück ein „Besonderes Wohngebiet“ in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 aus. Die Geschossigkeit ist unterschiedlich gestaffelt festgesetzt. Sie steigt an von eingeschossig im nordwestlichen Grundstücksteil bis hin zu viergeschossig im Zentrum des Grundstücks. Auch die Baufelder sind geschossweise unterschiedlich festgesetzt. Die größte Ausdehnung hat die Baugrenze des Kellergeschosses, des Weiteren erfolgt eine Festsetzung mittels Baulinie für das EG sowie für das 1.-3. OG. Mit diesen Baulinien wird die Staffelung der einzelnen Geschosse erreicht. Im Zentrum des Baukörpers ist eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die den Innenhof definiert. Entlang der Baulinie des EG und der Straßenbegrenzungslinien der Grabenstraße und der Hospitalgasse ist ein Bereich mit einem Gehrecht bis zu einer Höhe von 2,50m zugunsten der Allgemeinheit belastet, dieser umfasst auch die Passage, die bis in den Innenhof führt. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist außerdem ein Streifen von ca. vier Meter Breite mit einem Leitungsrecht in Höhe des Kanals belastet.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Hospitalgasse als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Grabenstraße werden fünf Standorte zum Erhalt der bestehenden Bäume festgesetzt.

Mit der textliche Festsetzung Nr. 1 werden „Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen“ für unzulässig erklärt. Mit Festsetzung Nr. 2 wird die Wohnnutzung „für alle Geschosse oberhalb des 1. OG zwingend festgesetzt“.

2.3 Städtebauliche Situation

Durch die 6. Bebauungsplanänderung wird das Grundstück der „Rathausresidenz“ an der Grabenstraße 76 überplant. Auf dem Gelände des alten Rathauses der Stadt Eschweiler entstand Anfang der 80er Jahre ein Gebäude mit einer Mischung aus Läden, Praxen, Büros und Wohnungen. Zur Grabenstraße existiert eine Platzfläche als Teilbereich der Fußgängerzone. Im südlichen Teil des Plangebietes liegt die Straße Hospitalgasse.

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Anlass ist der Antrag des Grundstückseigentümers der Rathausresidenz den Bebauungsplan in einigen Teilbereichen zu ändern, um das Grundstück und die Bebauung an die heutigen Einzelhandels-Erfordernisse anzupassen. Dazu soll auf die Passage im Bereich der Ladennutzung im Erdgeschoß verzichtet werden und die Erdgeschoßnutzung im Bereich des Gebäuderücksprungs auf die vordere Bauflucht ausgedehnt werden. Durch Umbau sollen dann größere zusammenhängende Ladenflächen entstehen und somit eine bessere Vermietbarkeit erreicht werden. Ein entsprechender Bedarf an größeren Ladenflächen ist in der Eschweiler Innenstadt, insbesondere in der Fußgängerzone Grabenstraße gegeben. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht wird diese Aufwertung der Einzelhandelssituation und aus städtebaulicher Sicht die Aufwertung der Fußgängerzone Grabenstraße begrüßt. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4. Städtebauliches Konzept

Im vorhandenen Gebäude soll die Passage geschlossen und im Erdgeschoß die vorhandene Ladenzone auf die Bauflucht ausgeweitet werden. Dazu muss durch die Bebauungsplanänderung das Gehrecht im Bereich der Passage des Erdgeschosses aufgehoben werden und die vordere Baugrenze zur Grabenstraße im Bereich des Gebäuderücksprungs für das EG auf die vordere Bauflucht vorgezogen werden.

5. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Ausweisung als „Besonderes Wohngebiet“ (§4a BauNVO) umfasst den größten Teil des Plangebietes. Sie wird geändert in die Ausweisung „Mischgebiet“ (§6 BauNVO). Dadurch wird die Art der baulichen Nutzung angepasst, zum einen an die Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfes, der in der Innenstadt an der Grabenstraße eine gemischte Baufläche darstellt und zum anderen an die angrenzenden Flächen im Bebauungsplan E6, die als Mischgebiete (§6 BauNVO) festgesetzt sind.

Durch die textliche Festsetzung 1.1 wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt eingeschränkt:

1.1 Für das Mischgebiet gilt

- a) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 6. bis 8. BauNVO sind nicht zulässig. (§1 Abs. 5 BauNVO)*
- b) Die Ausnahme nach §6 Abs. 3 BauNVO für Vergnügungsstätten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 BauNVO)*
- c) Die Wohnnutzung wird für alle Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses zwingend festgesetzt. (§1 Abs. 7 BauNVO)*

Diese Festsetzungen schließen zum einen städtebaulich an dieser Stelle nicht gewünscht Nutzungen aus und setzen zum anderen für die Geschosse oberhalb des 1.OG die Wohnnutzung fest. Zur Sicherung der Attraktivität der Innenstadt werden aus städtebaulichen Gründen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechen funktional dem innerstädtischen Standort (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und nach der Art (Vergnügungsstätten) der städtebaulichen Zielsetzung, die für diesen Bereich der Innenstadt Eschweilers angestrebt wird. Zur Förderung des Wohnens in der Innenstadt werden andere als Wohnnutzungen in den oberen Geschossen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen,

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschoßflächenzahl 2,6. Diese Zahlen sind höher als die festgesetzten Werte im bestehenden Bebauungsplan, weil damals die als Baugebiet festgesetzten Vorflächen des Gebäudes in der Fußgängerzone mit in die Berechnung einfließen. Mit der nun vorgenommenen 6. Änderung werden diese Flächen als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt und ste-

hen daher für die GRZ- und GFZ-Berechnung nicht mehr zur Verfügung. Die Folge daraus ist das die GRZ- und GFZ- Zahlen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan höher ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Höhe vertretbar, da es sich um ein Eckgrundstück handelt und diese Dichte auch in den anliegenden Bebauungsplänen in dieser Größenordnung festgesetzt wird.

Die Geschossigkeit ist in den unterschiedlichen Teilbereichen festgesetzt als I,II, III und IV-Geschossig. Diese Staffelung wird beibehalten, weil sie den vorhandenen Baukörper der Rathausresidenz beschreibt. Auch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird beibehalten, da sie sich am Bestand orientiert.

Die bestehenden Baugrenzen und Baulinien, die die überbaubare Grundstücksfläche beschreiben, werden mit den vorhandenen Rücksprüngen in den unterschiedlichen Geschossen übernommen. Lediglich im Bereich der Grabenstraße wird die Baugrenze des EG vorgezogen auf die vordere Bauflucht. Dadurch wird im Erdgeschoß ein zeitgemäßes Angebot an Ladenfläche für die Innenstadt ermöglicht.

Die nichtüberbaubare Fläche im Innenhof wird weggenommen und eine eingeschossige Bebaubarkeit ermöglicht. Im Kellergeschoß überbaut die Tiefgarage schon diesen Bereich und im Erdgeschoß ist diese Fläche notwendig für einen funktional notwendigen Zuschnitt der Ladenlokale.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Hospitalgasse wird mit ihrer Festsetzung als Straßenverkehrsfläche beibehalten. Über diese Straße erfolgt weiterhin die Erschließung der Tiefgarage mit den Stellplätzen der Rathausresidenz.

Die Vorplatzfläche und die Passage waren mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit in einer Höhe bis 2,50m festgesetzt. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption entfällt die Passage und die Vorplatzfläche wird zukünftig als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt. So ist dann die Fußgängerzone Grabenstraße entsprechend der vorhandenen Nutzung und auch im Hinblick auf die geplante Umgestaltung einheitlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Festgesetzt wird wie bisher eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes zugunsten der Versorgungsträger. Damit werden die vorhanden Versorgungsleitungen in ihrer Funktion gesichert.

5.5 Einzelbäume

Bei den zur Erhaltung festgesetzten fünf vorhandenen Bäumen auf der Vorplatzfläche handelt es sich um vier städtebaulich dominante, großkronige Bäume und einen kleineren, vor kurzer Zeit als Ersatz neu angepflanzten Baum. Sie stehen in der Verlängerung der Bauflucht der Fußgängerzone Grabenstraße und prägen den Vorplatz. Daher werden sie erneut als Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

6. Umweltbelange

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB handelt, kann nach §13 (3) abgesehen werden von der Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB, und dem Umweltbericht nach §2 a.

6.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ob eine Kennzeichnung notwendig ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

7. Durchführung und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch diese 6.Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, insofern sind die Auswirkungen als gering einzuschätzen. Durch die Veränderung des Baufeldes der Erdgeschoßzone werden neue Möglichkeiten eröffnet an diesem Standort in der Fußgängerzone interessante Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, die dann zur Attraktivierung der Innenstadt Eschweilers beitragen.

8. Städtebauliche Daten

Mischgebiet:	1.686 m ²	70,2 %
Verkehrsfläche (Fußgängerzone)	423 m ²	17,6 %
Verkehrsfläche (Hospitalgasse)	294 m ²	12,2 %
<hr/>		
Plangebiet insgesamt	2403 m ²	100 %

Eschweiler, den 10 .02.2005

